

न्यायालय जिला कलक्टर अलवर (राजस्थान)

प्रा.पत्र संख्या
15/84/2020

रजि० नम्बर
2020/00204

प्रवेश तिथि
27.10.2020

निर्णय दिनांक
24.01.2023

1. मुकेश पुत्र लेखराम जाति मेघवाल निवासी ग्राम काढूवास तहसील नीमराना जिला अलवर राज०।
2. टीकाराम पुत्र लेखराम जाति मेघवाल निवासी ग्राम काढूवास तहसील नीमराना जिला अलवर राज०।

—प्रार्थीगण

बनाम

1. भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं पदेन उपखण्ड अधिकारी नीमराना तहसील नीमराना जिला अलवर (राज०)।
2. प्रोजेक्ट डायरेक्टर, नेशनल हाईवे ऑथोरिटी ऑफ इण्डिया, PIU रेवाड़ी हरियाणा।

—अप्रार्थीगण

प्रार्थना—पत्र अन्तर्गत 3 जी (5) दी नेशनल हाईवे एक्ट 1956 के तहत पुनः मूल्य निर्धारण किये जाने बाबत।



उपस्थित:—

01. श्री शैलेन्द्र भार्गव
02. श्री भट्ट एंड कम्पनी

—वकील प्रार्थीगण

—वकील अप्रार्थी नं. 2

—:: निर्णय ::—

प्रार्थीगण ने यह प्रार्थना भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं पदेन उपखण्ड अधिकारी नीमराना के अवॉर्ड निर्णय दिनांक 27.08.2020 के विरुद्ध प्रार्थना—पत्र अन्तर्गत 3 जी (5) दी नेशनल हाईवे एक्ट 1956 के तहत पुनः मूल्य निर्धारण किये जाने बाबत पेश किया है। प्रार्थना—पत्र दर्ज रजिस्टर की जाकर अप्रार्थीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया। वकील उभय—पक्ष की बहस सुनी गई।

विद्वान वकील प्रार्थीगण ने अपनी बहस में अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि प्रार्थीगण ग्राम काढूवास तहसील नीमराना जिला अलवर के निवासी है जो स्थाई रूप से अपनी व्यवसायिक व रिहायशी भूमि पर मकानात् बनाकर रिहायश कर रहे हैं और विभिन्न प्रकार के रोजगार के साधनों के माध्यम से अपना व अपने परिवार का जीवन यापन करते चले आ रहे हैं। राज्य/केन्द्र सरकार की योजनाओं के तहत नेशनल हाईवे नं० 11 दिल्ली—रेवाड़ी—नारनौल—झुंझुनु रोड़ एन०एच० 11 का निर्माण किया जाना प्रस्तावित है जो सड़क मार्ग ग्राम काढूवास से होकर प्रस्तावित किया गया है। उक्त मार्ग के निर्माण कार्य हेतु अप्रार्थी नं० 1 अधिकृत विभाग है। राजमार्ग के निर्माण हेतु अपने उक्त कार्य को करने के लिए विभिन्न एजेन्सीयों से उनसे संबंधित कार्य सम्पादित करवाया जाता है। जिस कार्य में प्रस्तावित योजना में अवाप्त की जाने वाली आवासीय भूमि/निर्मित भवन/व्यवसायिक क्षेत्र/कृषि भूमि इत्यादि का मूल्यांकन करवाया जाना तथा इसके लिए प्रत्येक भूमि का अलग-अलग सर्वे करवाकर उसका बाजार प्रचलित दर से प्रशिक्षित विशेषज्ञों से मूल्यांकन करवाया जाकर रिपोर्ट के आधार पर मुआवजा राशि का भुगतान किया जाना है। जिस पर अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थीगण की भूमि खसरा नम्बर 120 का पुनः निर्धारण गलत तरीके पर 1.75 गुणा के अनुसार कृषि भूमि दर से मूल्य 12,23,417/- रु० किया गया है। उक्त प्रा०पत्र निम्न आधारों पर स्वीकार किये जाने योग्य है कि प्रार्थीगण की भूमि आराजी खसरा नम्बर 120 वाके ग्राम काढूवास तहसील नीमराना में स्थित है। उक्त आराजी मौके पर चारदीवारी बनाकर औद्योगिक कार्य हेतु शेड व व्यवसायिक कार्यालय का निर्माण किया हुआ है। उक्त भूमि व्यवसायिक प्रयोजन में ली जा रही है जो औद्योगिक क्षेत्र से लगती हुई है। उक्त भूमि विकसित क्षेत्र से लगी होने के कारण मूल्य निर्धारण अवाप्ति की कार्यवाही के दौरान व राज्य सरकार के आदेश दिनांक 27.01.2020 के मुताबिक अवाप्ति की कार्यवाही में व्यवसायिक भूमि के अवाप्त किये जाने पर उसकी 03 गुणा भूमि का मुआवजा अदा किया जाना चाहिए था। किन्तु अप्रार्थीगण द्वारा उक्त आदेशों की पालना नहीं कर आलोच्य मूल्य निर्धारण आदेश पारित किया है। सरकार द्वारा अवाप्ति की कार्यवाही में 30 किलोमीटर से अधिक पर अवाप्त की गयी भूमि का 02 गुणा मुआवजा देने का प्रावधान है। किन्तु अप्रार्थीगण द्वारा हवाई सर्वेक्षण करवाकर कुल दूरी 28 किलोमीटर मानते

जिला कलक्टर, अलवर

हुए मूल्य निर्धारण किया है जबकि सड़क से किये गये सर्वेक्षण के मुताबिक अवाप्त की जाने वाली भूमि की वास्तविक दूरी 30 किलोमीटर से अधिक है। अप्रार्थी सं० 2 द्वारा अवाप्ति की कार्यवाही के दौरान अवाप्तशुदा भूमि की माप मुख्य सड़क मार्ग के सैन्टर लाईन से नहीं की गयी है। जिस कारण प्रार्थीगण की अवाप्ति में अधिक भूमि जा रही है। जिस अधिक भूमि का मुआवजा अप्रार्थीगण द्वारा नहीं दिया गया है इसलिए अवाप्तशुदा भूमि की माप मुख्य सड़क मार्ग के सैन्टर लाईन से करवाया जाना आवश्यक है। अप्रार्थीगण द्वारा कराये गये दर निर्धारण में वर्तमान में प्रचलित भूमि अवाप्ति अधिनियम के प्रावधानों को शामिल ना करते हुए 25 प्रतिशत विकसित भूमि के प्रस्ताव पर विचार किये बिना ही विकसित भूमि के बदले 25 प्रतिशत विकसित भूमि दिलाये जाने के लिए कोई अवसर प्रदान नहीं किया गया है। जिससे प्रार्थीगण को भारी आर्थिक नुकसान होने का पूर्ण खतरा है। उचित मुआवजा और पारदर्शिता का अधिकार भूमि अधिग्रहण एवं पुनर्वास अधिनियम 2013 की धारा 16, 17, 18, 19 के मुताबिक अप्रार्थीगण द्वारा अवाप्ति की कार्यवाही हेतु कोई प्लॉन तैयार नहीं किया गया। उचित मुआवजा और पारदर्शिता का अधिकार भूमि अधिग्रहण एवं पुनर्वास अधिनियम 2013 की धारा 26 के मुताबिक अवाप्तशुदा भूमि की बाजारू प्रचलित दर एवं स्टॉम्प एवं रजिस्ट्रेशन एक्ट के मुताबिक तथा अवाप्तशुदा भूमि के आस-पास स्थित जायदाद के मूल्यांकन के आधार पर अवाप्तशुदा भूमि का निर्धारण होने चाहिए था। किन्तु अप्रार्थीगण के द्वारा अधिनियम का पालन नहीं किया गया। ऐसी स्थिति में अवाप्तशुदा भूमि का पुनः मूल्यांकन किया जाना न्यायसंगत है। उचित मुआवजा और पारदर्शिता का अधिकार भूमि अधिग्रहण एवं पुनर्वास अधिनियम 2013 की धारा 28 के प्रावधानों के मुताबिक अवाप्तशुदा भूमि पर निर्मित निर्माण एवं उसमें होने वाली क्षति का मुआवजा भी दिया जाना आवश्यक है। अतः प्रार्थना-पत्र स्वीकार फरमाया जाकर अप्रार्थीगण द्वारा अवाप्तशुदा भूमि के मूल्य निर्धारण पर उचित मुआवजा और पारदर्शिता का अधिकार भूमि अधिग्रहण एवं पुनर्वास अधिनियम 2013 के प्रावधानों के तहत एवं राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 27.01.2020 के मुताबिक अवाप्तशुदा भूमि की 03 गुणा भूमि के आधार पर भूमि का पुनः मूल्य निर्धारित किये जाने के आदेश फरमाये जावें।

विद्वान वकील अप्रार्थी सं० 2 ने अपनी बहस में निवेदन किया कि वर्तमान आवेदन में यह कहीं नहीं कहा गया है कि यह आवेदन किस कानून के प्रावधान के तहत किया गया है। इसलिए यह कानून की नजर में बनाये रखने योग्य नहीं है। प्रा०पत्र के साथ-साथ प्रार्थीगण का आवेदन चलने योग्य नहीं है क्योंकि प्रार्थीगण ने पूर्व में CALA नीमराना के समक्ष भूमि प्रकृति और बाजार मूल्य के संबंध में आपत्ति जाहिर की थी। जिस संबंध में प्रार्थीगण को विधिवत् सुना गया। सुनने के पश्चात् सक्षम अधिकारी द्वारा अवॉर्ड पारित किया गया है। इसलिए प्रा०पत्र के साथ-साथ प्रा०पत्र दिनांक 03.09.2021 भी खारिज किया जावें। CALA ने राजस्व संपत्ति में 9.22405 है० भूमि का अधिग्रहण किया गया है। जो कि अवॉर्ड संख्या 2020/1303 दिनांक 29.07.2020 है। इसके पश्चात् दिनांक 06.08.2020 को अवॉर्ड संख्या 2020/420 द्वारा पुनः निर्धारण किया गया। CALA द्वारा कुल अधिग्रहित भूमि 9.22405 है० है और उसी का बाजार मूल्य 40,86,95,557/- रु० है। जिसमें वास्तविक बाजार मूल्य, गुणक कारक 1.75 तथा 100 प्रतिशत सॉलेसियम शामिल है जो 12 प्रतिशत प्रति वर्ष ब्याज प्रकाशित अधिसूचना की तिथि से अवॉर्ड की सूचना तक शामिल है। प्रार्थीगण के पास अपनी अवाप्त भूमि के मुआवजे में वृद्धि कराने के लिए वर्तमान प्रा०पत्र दायर करने का कोई कारण नहीं है। प्रार्थीगण का दावा वास्तविक आधार के बजाय केवल काल्पनिक आधार पर है। अतः प्रा०पत्र गुणदोष रहित होने के आधार खारिज किये जाने योग्य है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिनियम के तहत विधिवत् प्रकाशन जारी कर अधिसूचना जारी की गयी है। 3ए दिनांक 28.12.2018 दैनिक भास्कर हिन्दी में व दिनांक 02.02.2019 और अंग्रेजी में द टाइम्स ऑफ इण्डिया में दिनांक 01.02.2019 इसके बाद राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 30 के तहत अधिसूचना 02 दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशित हुई है जो दिनांक 11.11.2019 को दैनिक भास्कर एवं द टाइम्स ऑफ इण्डिया ऑफ इण्डिया में प्रकाशित की गयी है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 29.07.2020 को भूमि खातेदारों द्वारा दायर की गयी प्रत्येक आपत्ति को विधिवत् सुनकर निर्णय पारित किया है। बाजार मूल्य जिसमें सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय ने प्रथमदृष्ट्या निर्णय लिया है कि एन०एच० अधिनियम 1956 के तहत भूमि अधिग्रहण के लिए दिनांक 01.01.2015 को या उसके बाद किये गये मुआवजे के सभी अवॉर्ड उचित मुआवजा और पारदर्शिता का अधिकार भूमि अधिग्रहण एवं पुनर्वास अधिनियम 2013 की अनुसार होंगे। इसलिए उचित मुआवजा और पारदर्शिता का अधिकार भूमि अधिग्रहण एवं पुनर्वास अधिनियम 2013 की धारा 26 के प्रावधान के

जिला कलेक्टर, जलकर

अनुसार बाजार मूल्य के निर्धारण का तरीका, यह बताना उचित होगा कि CALA ने 1.75 के गुणक का सही आकलन किया था। आबादी से विवादित भूमि की हवाई दूरी का आकलन 28 किलोमीटर के रूप में किया गया था। जिस बाबत CALA द्वारा सभी भूमि मालिकों की सभी आपत्तियों को सुनकर अवॉर्ड पारित किया गया था। प्रारंभिक अवॉर्ड संख्या 2020/1303 दिनांक 29.07.2020 तत्पश्चात् CALA द्वारा मूल्यांकन कर पुनः अवॉर्ड संख्या 2020/420 दिनांक 06.08.2020 पारित किया गया। इस संबंध में राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 3 सी में कहा गया है कि भूमि में रुचि रखने वाला कोई भी व्यक्ति धारा 3ए की उपधारा 1 के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से 21 दिनों के अन्दर उसमें उल्लेखित उद्देश्य या उद्देश्यों के लिए भूमि के उपयोग पर आपत्ति कर सकता है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा उपधारा 2 के तहत किया गया कोई भी आदेश अंतिम होगा तो CALA द्वारा किया गया आदेश अंतिम आदेश है। जिस आदेश के विरुद्ध कोई अपील या आवेदन चलने योग्य नहीं है। अतः प्रार्थीगण का प्रार्थना-पत्र अन्तर्गत 3 जी (5) दी नेशनल हाईवे एक्ट 1956 के तहत पुनः मूल्य निर्धारण किये जाने बाबत खारिज किया जावे।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया व वकील उभय-पक्ष की बहस पर मनन किया। पत्रावली पर उपलब्ध रिकॉर्ड अनुसार भूमि ग्राम काठूवास खसरा नम्बर 120 कुल भूमि 0.22 है० में से अवाप्ताधीन भूमि का एनएचएक्ट 1956 की धारा 3ए के तहत प्रकाश दिनांक 31.08.2018 को हुआ तथा उक्त प्रश्नगत भूमि का 3डी दिनांक 29.10.2019 को हुआ। सक्षम अधिकारी द्वारा भूमि की किस्म कृषि, गुणक दूरी के आधार पर 2 लगाकर मुआवजा राशि मय सोलेसियम व ब्याज (कुल राशि रू० 13,89,693/-) का अवॉर्ड पारित किया। पुनः उक्त अवॉर्ड को संशोधित करते हुए रकबा 0.0498 है० गुणक 1.75 (परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण व तहसीलदार नीमराना की रिपोर्ट के आधार पर) लगाया गया तथा भूमि की किस्म कृषि, गुणक 1.75, सोलेसियम तथा मय ब्याज कुल (कुल राशि रू० 12,23,417/-) मुआवजा राशि तय की गयी।

प्रार्थी को उक्त मुआवजा राशि से अपेक्षा करने पर आरबीट्रेटर के समक्ष आवेदन के क्रम में अद्योहस्ताक्षरकर्ता द्वारा दिनांक 20.09.2021 एवं 05.01.2022 को कमेटी का गठन किया गया। कमेटी ने दिनांक 27.09.2021 व दिनांक 11.02.2022 को रिपोर्ट पेश की गयी। जिसमें उक्त भूमि के उपयोग को व्यावसायिक मानते हुए मुआवजा निर्धारण के पक्ष में रिपोर्ट पेश की गयी। जिसे पत्रावली पर लिया गया।

अप्रार्थी सं० 2 के प्रतिउत्तर, Land Acquisition For National Highways Under The National highways Act 1956 तथा सड़क परिवहन एवं उच्च राजमार्ग मंत्रालय नई दिल्ली भारत सरकार की मार्गदर्शिका दिनांक 28.12.2017 तथा उचित मुआवजा और पारदर्शिता का अधिकार भूमि अधिग्रहण एवं पुनर्वास अधिनियम 2013 का अध्ययन व मनन किया गया। प्रार्थी द्वारा बिना संपरिवर्तन के कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग लिया जा रहा है। जमाबंदी अनुसार उक्त भूमि रूपांतरित नहीं है। उक्त संबंध में A Manual Of Guidelines on Land Acquisition For National Highways Under The National highways Act 1956 के पृष्ठ सं० 115 पर बिन्दू सं० 3.5.3 Nature/Category of Land के बिन्दू सं० 4 में अंकित है कि A deeper examination of the subject and the rulings by Courts on the subject shows that the nature of land does not necessarily change from "agricultural" to 'nonagricultural' only because the landowner has put his land to such "non-agricultural" use, unless he has got the land use changed with the approval of the competent authority and paid the prescribed charges for the same as per the statute or rules applicable in the state. Where a person has constructed a shop on his land, it does not render the nature of said land to "commercial" until such landowner has got such a land use changed with the approval of the competent authority on payment of such CLU charges as may be applicable. In such a case, where the landowner has not got his land use converted from "agricultural" to any other conforming use (residential/ industrial/ commercial), the nature or category of land shall remain as "agricultural" and the landowner would only be entitled to compensation for the structure raised on such land in addition to the market value of land treating the nature of such land as "agricultural".

A question may arise as to whether an agricultural land may be deemed to be converted from agricultural to non-agricultural purpose through sustained use for non-

agricultural purposes. This was answered in the negative by the **Supreme Court of India in State of Karnataka and Ors. v. Shankara Textiles Mills Ltd4.**

भारत सरकार के सड़क परिवहन एवं उच्च राजमार्ग मंत्रालय नई दिल्ली की मार्गदर्शिका दिनांक 28.12.2017 के पेज नं० 13 के बिन्दू सं० 10 के उप बिन्दू सं० 3 व 4 में अंकित किया गया है कि Certain undesirable practices have come to notice of the Central Government. These include change in the nature of land or adoption of incorrect classification of land for determination of market value of land. It may be noted that the nature of land has to be taken as recorded in the revenue records on the day of publication of Section 3A notification. For instance, if some landowner/ interested person has raised a factory building or a commercial building upon the land under acquisition without obtaining the "Change in Land Use" from the competent authority prescribed by the state government, he/ she cannot take the benefit of treatment of such land as "Industrial" or "Commercial".

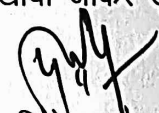
वक्त अवॉर्ड दिनांक 06.08.2020 को उक्त अवाप्त भूमि अकृषि भूमि ना होकर कृषि भूमि थी। जमाबंदी अनुसार उक्त भूमि प्रार्थी द्वारा रूपांतरित नहीं कराई गयी थी। अतः सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) नीमराना द्वारा पारित अवॉर्ड उपरोक्त वर्णित नियमों एवं नजिरों के अनुसार विधिसम्मत है।

अवॉर्ड दिनांक 27.09.2020 व दिनांक 06.08.2020 का अवलोकन किया गया। मुताबिक अवॉर्ड दिनांक 29.07.2020 के द्वारा शहरी क्षेत्र की सीमा से दूरी 32 किलोमीटर बतायी गयी है तथा बाजार मूल्य को 2 से गुणक किया गया है। उक्त रिपोर्ट केवल तहसीलदार नीमराना द्वारा बतायी गयी है जबकि अवॉर्ड पारित करने से पूर्व भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण व तहसीलदार की रिपोर्ट ली जानी चाहिए थी। पुनः अवॉर्ड दिनांक 06.08.2020 में भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण ईकाई रेवाडी ने पत्रांक 270 दिनांक 05.08.2020 के द्वारा बताया कि ग्राम काटूवास व हुडियाखुर्द की निकटतम शहरी क्षेत्र से 26 किमी ऐरियल दूरी है। तहसीलदार नीमराना ने जरिये पत्रांक न्याय/2020/2781 दिनांक 06.08.2020 के द्वारा बताया कि पूर्व अवॉर्ड में दूरी बाई रोड बतायी गयी थी। ऐरियल दूरी 28 किमी है तथा बाजार मूल्य को 1.75 से गुणक किया गया है। उक्तानुसार दिनांक 06.08.2020 को पारित संशोधित अवॉर्ड विधिसम्मत है। प्रार्थीगण द्वारा पेश प्रार्थना-पत्र अन्तर्गत 3 जी (5) दी नेशनल हाईवे एक्ट 1956 के तहत पुनः मूल्य निर्धारण किये जाने बाबत खारिज किये जाने योग्य है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थीगण का प्रार्थना-पत्र अन्तर्गत 3 जी (5) दी नेशनल हाईवे एक्ट 1956 के तहत पुनः मूल्य निर्धारण किये जाने बाबत खारिज किया जाता है। निर्णय की प्रति अधिनस्थ न्यायालय को उनके रिकॉर्ड सहित भिजवाई जावें। इस न्यायालय की पत्रावली बाद तकमील दफ्तर दाखिल हों।

निर्णय आज दिनांक 24.01.2023 को अद्योहस्ताक्षरकर्ता द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय




(डॉ. जितेन्द्र कुमार सोनी)
जिला कलेक्टर अलवर
(राजस्थान)